

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Công ty

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0300546537 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/06/2025.

Trụ sở chính

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Quyền	Chủ tịch
Ông Chu Quang Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Hòa	Thành viên
Ông Vương Đức Thuận	Thành viên độc lập

Ủy Ban kiểm toán

Các thành viên của Ủy Ban kiểm toán trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vương Đức Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Quyền	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Xuân Hòa	Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Nguyễn Thúy Ngọc	Kế toán trưởng

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Xuân Hòa	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Tổng Công ty

TP Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

TM. Hội đồng quản trị



Nguyễn Đình Quyền

TP Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Hòa

Số: 664/BCKT-TC/AVA.NV12

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 26/08/2026, từ trang 6 đến trang 41, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được các thư đối chiếu xác nhận của các khoản nợ phải thu tại ngày 30/06/2026 với số tiền khoảng 93,58 tỷ đồng (trong đó khoảng 62,45 tỷ đồng đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi). Bằng các thủ tục khác đã thực hiện, chúng tôi chưa thể thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá tính hiện hữu và đầy đủ của các khoản công nợ này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này (nếu có) đến các chỉ tiêu có liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi cũng chưa thu thập được các thư đối chiếu xác nhận của các khoản nợ phải trả tại ngày 30/06/2026 với số tiền khoảng 82,18 tỷ đồng. Bằng các thủ tục khác đã thực hiện, chúng tôi chưa thể thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá tính hiện hữu và đầy đủ của các khoản công nợ này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này (nếu có) đến các chỉ tiêu có liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số V.8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, số dư chi phí chờ phân bổ dài hạn khác tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy Lợi 4B tại ngày 30/06/2026 khoảng 5,36 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2026 khoảng 5,36 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá sự phù hợp và chính xác của số dư chi phí trả trước dài hạn khác này. Do đó, chúng tôi chưa xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.12 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy Lợi 4B của Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 30/06/2026 khoảng 9,24 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2026 khoảng 9,24 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá giá trị có thể thu hồi của số dư chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này. Do đó, chúng tôi chưa xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.12 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 30/06/2026 của Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án xây dựng cao ốc 414 với số tiền khoảng 22,25 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2026 khoảng 22,25 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá giá trị có thể thu hồi của khoản chi phí đã đầu tư vào dự án. Do đó, chúng tôi chưa xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Bùi Quang Hợp

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 1796-2023-126-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		78.324.310.522	69.896.498.877
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	21.231.259.729	10.642.203.848
1. Tiền	111		4.231.259.729	5.642.203.848
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	5.681.166.667	1.696.050.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.400.545.000	2.047.045.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(746.045.000)	(350.995.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		4.026.666.667	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47.765.858.438	49.784.008.929
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	30.273.926.364	31.280.078.734
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.062.061.010	37.669.002.710
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	47.143.429.413	48.231.955.134
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(66.713.558.349)	(67.397.027.649)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	246.058.320	1.860.228.061
1. Hàng tồn kho	141		1.177.951.615	2.864.346.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(931.893.295)	(1.004.118.695)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.399.967.368	5.914.008.039
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	151.467.394	242.954.342
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		553.314.435	3.307.410.725
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	2.695.185.539	2.363.642.972

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		439.047.544.778	442.095.986.802
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.873.771.067	14.873.771.067
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	14.873.771.067	14.873.771.067
II. Tài sản cố định	220		164.718.582.632	165.537.422.959
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	33.655.182.632	34.474.022.959
- Nguyên giá	222		77.120.025.451	77.086.245.451
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.464.842.819)	(42.612.222.492)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	131.063.400.000	131.063.400.000
- Nguyên giá	228		131.063.400.000	131.063.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	210.750.351.823	213.762.737.794
- Nguyên giá	241		249.512.578.202	249.481.078.202
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(38.762.226.379)	(35.718.340.408)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12	31.486.776.464	31.486.776.464
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		9.241.077.441	9.241.077.441
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		22.245.699.023	22.245.699.023
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	11.448.140.127	10.648.804.158
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		43.651.107.500	43.651.107.500
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(32.202.967.373)	(33.002.303.342)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		5.769.922.665	5.786.474.360
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	5.769.922.665	5.786.474.360
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		517.371.855.300	511.992.485.679

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		328.235.607.690	329.272.157.184
I. Nợ ngắn hạn	310		97.553.033.512	99.106.541.645
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	53.474.784.310	57.559.554.301
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		421.288.667	662.700.242
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.419.527.964	2.419.527.964
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	2.275.352.701	577.319.387
5. Phải trả người lao động	315		268.164.997	1.200.481.455
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	9.622.156.235	6.743.672.991
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		22.492.667	63.636.360
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	27.653.461.265	28.341.336.239
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.395.804.706	1.538.312.706
II. Nợ dài hạn	330		230.682.574.178	230.165.615.539
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.16	230.644.863.221	230.142.492.899
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		37.710.957	23.122.640
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.17	189.136.247.610	182.720.328.495
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		160.083.380.000	160.083.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		160.083.380.000	160.083.380.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.740.000.000)	(2.740.000.000)
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		31.344.028.089	24.858.027.842
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		24.801.421.842	23.731.334.527
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		6.542.606.247	1.126.693.315
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.198.839.521	7.268.920.653
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		517.371.855.300	511.992.485.679

Người lập biểu



Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thúy Ngọc

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Xuân Hòa

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	31.396.216.506	22.761.715.876
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		31.396.216.506	22.761.715.876
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.663.198.059	14.657.068.116
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.733.018.447	8.104.647.760
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	536.147.506	360.008.152
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	(404.285.969)	5.446.513.497
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	2.804.077
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.003.973.056	4.012.626.972
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.669.478.866	(994.484.557)
13. Thu nhập khác	31	VI.6	1.427.142.341	259.791.933
14. Chi phí khác	32	VI.7	970.209.134	290.615.530
15. Lợi nhuận khác	40		456.933.207	(30.823.597)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.126.412.073	(1.025.308.154)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.639.298.641	-
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	14.588.317	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.472.525.115	(1.025.308.154)
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.542.606.247	(951.695.631)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(70.081.132)	(73.612.523)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	427	(66)
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	427	(66)

Người lập biểu



Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thúy Ngọc

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Xuân Hòa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo phương pháp gián tiếp

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	8.126.412.073	(1.025.308.154)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.896.506.298	3.960.853.452
- Các khoản dự phòng	03	(1.159.980.669)	3.790.298.908
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(19.540)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(326.666.667)	(359.988.612)
- Chi phí đi vay	06	-	2.804.077
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.536.271.035	6.368.640.131
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	5.124.173.514	2.873.204.230
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.686.395.141	(14.350.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1.659.461.041)	617.318.131
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	108.038.643	150.607.432
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(353.500.000)	(27.436.829.420)
- Chi phí đi vay đã trả	14	-	(4.235.529)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(888.467.411)	(289.197.712)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(199.114.000)	(159.341.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	14.354.335.881	(17.894.183.989)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(65.280.000)	(426.306.496)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.000.000.000	656.702.635
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	30.300.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	300.000.000	63.429.960
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.765.280.000)	30.593.826.099

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo phương pháp gián tiếp

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(1.585.608.027)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(3.345.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(1.588.953.027)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	10.589.055.881	11.110.689.083
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	10.642.203.848	1.777.498.317
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	19.540
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	21.231.259.729	12.888.206.940

Người lập biểu



Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thúy Ngọc

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Xuân Hòa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300546537 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/06/2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty: 160.083.380.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 16.008.338 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Gia công cơ khí; Xử lý và tráng phủ kim loại.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Đào tạo cao đẳng.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Điều hành tua du lịch; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động của trụ sở văn phòng.
- Cho thuê xe có động cơ; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
- Hoạt động bảo vệ tư nhân; Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn.
- Sản xuất điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân); Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình đường sắt.
- Xây dựng công trình đường bộ; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là xây dựng công trình thủy lợi, đập, hệ thống tưới tiêu, công trình thủy công, thủy điện, đường giao thông, bến cảng, cho thuê văn phòng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. Cấu trúc doanh nghiệp**Các đơn vị trực thuộc và Công ty con**

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có 05 Chi nhánh hạch toán tập trung tại Văn phòng Tổng Công ty, 01 Chi nhánh hạch toán phụ thuộc, 03 Công ty con, cụ thể như sau:

Tên Đơn vị	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động
Các chi nhánh				
Chi nhánh Miền Bắc - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Miền Trung - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Xí nghiệp Xây dựng và Đầu tư Bất động sản	Số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Công trường Thủy điện Xuân Minh	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Công ty tư vấn xây dựng	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Các Công ty con				
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	Đang hoạt động
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B	Số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Tp Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	Đang hoạt động
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh	75,0%	75,0%	Đang hoạt động

6. Số lượng người lao động

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có 43 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2026, có 47 cán bộ nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán giữa niên độ của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 30/06 hàng năm.

Kỳ kế toán thường niên của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và các văn bản pháp lý khác theo qui định của nhà nước.

2. Thay đổi trong các chính sách kế toán và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 43 được áp dụng phi hồi tố. Thông tư 43 có thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính hợp nhất. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại thuyết minh số VIII.5 của thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cho cùng kỳ tài chính với báo cáo tài chính của Tổng Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty đó.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Tổng Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, công nợ và việc trình bày các khoản tài sản, công nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi thì không đánh giá lại phần giá trị đã được trích lập dự phòng.

Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tổng Công ty là khoản cho đơn vị khác vay.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh phản ánh giá trị hiện có và tình hình mua, bán các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng nhưng được doanh nghiệp mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tổng Công ty có quyền sở hữu. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Tổng Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá hàng xuất kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**Nguyên tắc kế toán tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị quản lý	03 - 08

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất, toàn bộ là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại và được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Tổng Công ty.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận theo giá trị thuần (bằng nguyên giá trừ đi tổn thất). Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ phát sinh.

Khi thanh lý, bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ, chi phí lãi vay được vốn hóa và chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn, chi phí sửa chữa, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác là các khoản phải trả còn lại không được phân loại là phải trả khách hàng, phải trả nội bộ.

Khoản phải trả được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải trả, theo dõi chi tiết kỳ hạn trả, theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản phải trả có thời gian đáo hạn còn lại dưới 12 tháng (dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh) tại thời điểm lập báo cáo tài chính thì được phân loại là nợ ngắn hạn; các khoản phải trả còn lại không được phân loại là nợ ngắn hạn thì được phân loại là nợ dài hạn. Khi lập báo cáo tài chính, các khoản phải trả được tái phân loại lại theo nguyên tắc này.

Tổng Công ty thực hiện đánh giá lại các khoản phải trả người bán có gốc ngoại tệ tại tất cả các thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại khoản phải trả người bán là tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tổng Công ty sẽ ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất chắc chắn xảy ra, theo đúng nguyên tắc thận trọng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn giá trị nghĩa vụ phải thanh toán. Dự phòng nợ phải trả được lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính theo đúng qui định hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị khoản vay được ghi sổ theo từng lần giải ngân và trả nợ. Các khoản vay được hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, kỳ hạn vay nợ và đồng tiền vay nợ. Khi lập báo cáo tài chính số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua, bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Tổng Công ty có giao dịch vay.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là 0%.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi có đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước, chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm về cho thuê tài sản và việc cung cấp các dịch vụ liên quan đến cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, cổ phiếu mua lại của chính mình**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Tổng Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên báo cáo tình hình tài chính là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Là doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi ngân hàng, các khoản lãi do chênh lệch tỷ giá ngoại tệ, lãi bán các khoản đầu tư, được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, khoản lãi do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Khi ghi nhận một khoản doanh thu, thì sẽ đồng thời ghi nhận một khoản chi phí (giá vốn) tương ứng có liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó. Chi phí này gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó, và chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí cho vay và đi vay vốn và các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, các khoản dự phòng đầu tư tài chính. Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý phản ánh toàn bộ chi phí chung của Tổng Công ty như: lương và các khoản bảo hiểm của nhân viên quản lý Công ty, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, dự phòng nợ phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài phục vụ khối quản lý Tổng Công ty.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoãn lại tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

23. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

24. Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tổng Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

25. Các bên liên quan

Các bên được xem là có liên quan đến một bên phát sinh các mối quan hệ trực tiếp hay gián tiếp, để kiểm soát các bên khác hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đáng kể đến các bên liên quan nếu có mối quan hệ kiểm soát thường xuyên hoặc có thể gây ảnh hưởng đáng kể. Nghiệp vụ với các bên liên quan được Tổng Công ty trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	35.749.181	27.421.142
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.195.510.548	5.614.782.706
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.412.146.301	2.132.382.313
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.272.936.099	909.606.855
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	564.090.936	2.184.843.713
- Các ngân hàng khác	946.337.212	387.949.825
Các khoản tương đương tiền (i)	17.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	17.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	21.231.259.729	10.642.203.848

(i) Các khoản tương đương tiền gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại ngân hàng thương mại cổ phần, lãi suất 4,55%/năm (tại ngày 01/01/2026 lãi suất 4,0%/năm).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn		Đơn vị tính: VND			
Khoản mục		30/06/2026		01/01/2026	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Giá trị dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
Chứng khoán kinh doanh		2.400.545.000	1.654.500.000	(746.045.000)	1.696.050.000
Cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Hoa Sen (Mã chứng khoán HSG)		1.139.920.000	760.500.000	(379.420.000)	787.500.000
Cổ phiếu của Công ty cổ phần Vincom Retail (Mã chứng khoán VRE)		1.126.125.000	769.500.000	(356.625.000)	908.550.000
Cổ phiếu của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Mã chứng khoán DIG)		134.500.000	124.500.000	(10.000.000)	-
Cộng		2.400.545.000	1.654.500.000	(746.045.000)	1.696.050.000
					(350.995.000)

(i) Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với số lượng cổ phiếu do Tổng Công ty đang sở hữu.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

		30/06/2026		01/01/2026	
Khoản mục		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn		4.026.666.667	4.026.666.667	-	-
Cho vay ngắn hạn		4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Huy Long (ii)		4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Lãi dự thu của khoản cho vay ngắn hạn		26.666.667	26.666.667	-	-
Cộng		4.026.666.667	4.026.666.667	-	-

(ii) Cho Công ty TNHH Thương mại Huy Long vay theo Hợp đồng vay tiền số 03/2026/HĐV/TL4-HL ngày 10/03/2026 và các phụ lục kèm theo. Số tiền cho vay là 10.000.000.000 VND, mục đích cho vay để bên vay bổ sung vốn lưu động. Lãi suất cho vay là 1%/tháng, phương thức đảm bảo là bất động sản của bên thứ 3 theo hợp đồng bảo lãnh số 04/2026/HĐBL/TL4-HL ngày 10/03/2026. Số dư nợ cho vay còn lại tại ngày 30/06/2026 là 4.000.000.000 VND.

2. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

Đầu tư tài chính dài hạn	30/06/2026				01/01/2026	
Khoản mục	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	43.651.107.500	11.448.140.127	(32.202.967.373)	43.651.107.500	10.648.804.158	(33.002.303.342)
Công ty cổ phần Lương thực Thành phố Hồ Chí Minh (i)	43.651.107.500	11.448.140.127	(32.202.967.373)	43.651.107.500	10.648.804.158	(33.002.303.342)
Cộng	43.651.107.500	11.448.140.127	(32.202.967.373)	43.651.107.500	10.648.804.158	(33.002.303.342)

(i) Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần Lương thực Thành phố Hồ Chí Minh là 4.338.200 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 17,00% vốn thực góp.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Khoản mục	30/06/2026		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Các bên khác	30.273.563.523	(8.224.479.652)	31.280.078.734	(8.379.537.652)
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 7	3.236.559.000	-	3.236.559.000	-
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 1	13.633.543.000	-	13.441.987.000	-
Các khách hàng khác	13.403.461.523	(8.224.479.652)	14.601.532.734	(8.379.537.652)
Bên liên quan	362.841	-	-	-
Công ty cổ phần Somo Gold	362.841	-	-	-
Cộng	30.273.926.364	(8.224.479.652)	31.280.078.734	(8.379.537.652)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Khoản mục	30/06/2026		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Các bên khác	37.062.061.010	(28.659.007.467)	37.669.002.710	(29.187.418.767)
Công ty cổ phần Xây dựng 41	12.126.196.948	(12.126.196.948)	12.126.196.948	(12.126.196.948)
Công ty TNHH Một thành viên Phương Bảo Tú	6.798.659.941	(6.130.466.573)	6.798.659.941	(6.130.466.573)
Các nhà cung cấp khác	18.137.204.121	(10.402.343.946)	18.744.145.821	(10.930.755.246)
Cộng	37.062.061.010	(28.659.007.467)	37.669.002.710	(29.187.418.767)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. Phải thu khác

Khoản mục	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình (i)	47.143.429.413	(29.830.071.230)	48.231.955.134	(29.830.071.230)
Phải thu tạm ứng Văn phòng Tổng Công ty	22.095.902.905	(9.574.438.352)	22.095.902.905	(9.574.438.352)
Phải thu các hợp đồng giao khoán (ii)	1.498.128.988	-	1.369.987.692	-
Phải thu khác	21.349.568.765	(20.255.632.878)	22.580.705.646	(20.255.632.878)
	2.199.828.755	-	2.185.358.891	-
Dài hạn	14.873.771.067	-	14.873.771.067	-
Ký quỹ (iii)	12.018.291.900	-	12.018.291.900	-
Phải thu về hoàn trả vốn góp đầu tư (iv)	1.440.000.000	-	1.440.000.000	-
Phải thu khác	1.415.479.167	-	1.415.479.167	-
Cộng	62.017.200.480	(29.830.071.230)	63.105.726.201	(29.830.071.230)

(i) Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình là số dư liên quan đến các hợp đồng khoán cho các Chi nhánh thực hiện các dự án mà chưa được quyết toán. Số dư này sẽ được quyết toán giữa Tổng Công ty và các Chi nhánh khi các dự án hoàn thành.

(ii) Phải thu các hợp đồng giao khoán là khoản phải thu các cá nhân nhận giao khoán thi công xây lắp, đây là khoản Tổng Công ty xử lý theo phê duyệt của Hội đồng quản trị tại tờ trình số 286/TT-TCT ngày 31/12/2023 về quy trách nhiệm khoản lỗ của những công trình đã kết thúc thi công với các chủ đầu tư cho các cá nhân theo nội dung tại hợp đồng nhận khoán.

(iii) Trong đó ký quỹ dài hạn cho Công ty cổ phần Tập đoàn Somo Việt Nam với số tiền là 12.000.000.000 VND để thuê Tòa nhà Somo Tower, số 29 Nguyễn Khắc Nhu, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ hoạt động kinh doanh.

(iv) Phải thu Công ty cổ phần Xây dựng 41 (là cổ đông lớn tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414) là khoản tạm ứng dài hạn cho cổ đông sáng lập, khoản này sẽ được hoàn trả hoặc khấu trừ công nợ khi Công ty con hoàn trả lại vốn góp cho các cổ đông sáng lập.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTPC

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	Đơn vị tính: VND					
	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.162.394.827	937.915.175		10.631.991.748	2.252.454.096	
Tổng đợt Thanh niên xung phong Trường Sơn	2.819.499.124	-	Trên 3 năm	2.819.499.124	-	Trên 3 năm
Ban điều hành dự án Hồ chứa nước Cửa Đạt	1.142.409.662	-	Trên 3 năm	1.142.409.662	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	5.200.486.041	937.915.175	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	6.670.082.962	2.252.454.096	Từ 6 tháng đến trên 3 năm
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.327.200.835	668.193.368		29.855.612.135	668.193.368	
Công ty cổ phần Xây dựng 41	12.126.196.948	-	Không xác định	12.126.196.948	-	Không xác định
Công ty TNHH MTV Phương Bảo Tú	6.798.659.941	668.193.368	Không xác định	6.798.659.941	668.193.368	Không xác định
Công ty TNHH Xây dựng 19-5	3.220.247.272	-	Không xác định	3.220.247.272	-	Không xác định
Công ty cổ phần Cavico Xây dựng Cầu hầm	3.475.926.384	-	Không xác định	3.475.926.384	-	Không xác định
Các nhà cung cấp khác	3.706.170.290	-	Không xác định	4.234.581.590	-	Không xác định
c) Phải thu ngắn hạn khác	29.830.071.230	-		29.830.071.230	-	
Phải thu các hợp đồng giao khoán	20.255.632.878	-	Không xác định	20.255.632.878	-	Không xác định
Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình	9.574.438.352	-	Không xác định	9.574.438.352	-	Không xác định
Cộng	68.319.666.892	1.606.108.543		70.317.675.113	2.920.647.464	

Tổng giá trị dự phòng đã trích lập

(66.713.558.349)	(67.397.027.649)
------------------	------------------

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty không xác định thời gian quá hạn đối với các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn và phải thu ngắn hạn khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trích lập dự phòng cho các khoản công nợ phải thu ngắn hạn khó đòi dựa trên những đánh giá về tình hình tài chính thực tế và khả năng thu hồi nợ từ các đối tượng nợ.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCPSố 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.177.951.615	(931.893.295)	1.260.462.673	(1.004.118.695)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	1.603.884.083	-
Cộng	1.177.951.615	(931.893.295)	2.864.346.756	(1.004.118.695)

8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	151.467.394	242.954.342
Chi phí bảo trì, sửa chữa văn phòng	82.812.785	150.623.657
Các chi phí khác	68.654.609	92.330.685
Dài hạn	5.769.922.665	5.786.474.360
Chi phí bảo trì, sửa chữa văn phòng	224.559.355	328.683.007
Các chi phí khác tại Văn phòng Tổng Công ty	183.409.672	97.526.331
Các chi phí khác tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B	5.361.953.638	5.360.265.022
Cộng	5.921.390.059	6.029.428.702

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh có nguyên giá là 131.063.400.000 VND, được Tổng Công ty nhận giao đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp. Giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao (xem thuyết minh số V.16).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	66.565.632.593	10.106.110.405	354.502.453	60.000.000	77.086.245.451
Số tăng trong kỳ	33.780.000	-	-	-	33.780.000
- Mua trong kỳ	33.780.000	-	-	-	33.780.000
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	66.599.412.593	10.106.110.405	354.502.453	60.000.000	77.120.025.451
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	32.636.849.363	9.560.870.676	354.502.453	60.000.000	42.612.222.492
Số tăng trong kỳ	796.212.767	56.407.560	-	-	852.620.327
- Khấu hao trong kỳ	796.212.767	56.407.560	-	-	852.620.327
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	33.433.062.130	9.617.278.236	354.502.453	60.000.000	43.464.842.819
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	33.928.783.230	545.239.729	-	-	34.474.022.959
Tại ngày cuối kỳ	33.166.350.463	488.832.169	-	-	33.655.182.632

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 20.945.408.868 VND (tại ngày 01/01/2026 là 20.945.408.868 VND).

Tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu

Văn phòng làm việc 205A Nguyễn Xi
Hệ thống máy lạnh Văn phòng làm việc 205A Nguyễn Xi
Tăng hầm chung cư cao ốc Thủy lợi 4
Các tài sản cố định hữu hình khác
Cộng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	39.147.505.401	22.382.091.828	39.147.505.401	23.033.537.904
	5.046.244.452	-	5.046.244.452	-
	15.809.915.475	10.647.885.270	15.809.915.475	10.789.857.068
	17.116.360.123	625.205.534	17.082.580.123	650.627.987
	77.120.025.451	33.655.182.632	77.086.245.451	34.474.022.959

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	30/06/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01/01/2026
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	249.512.578.202	31.500.000	-	249.481.078.202
Giá trị quyền sử dụng đất	108.000.000.000	-	-	108.000.000.000
Nhà và tài sản trên đất	141.512.578.202	31.500.000	-	141.481.078.202
Giá trị hao mòn lũy kế	38.762.226.379	3.043.885.971	-	35.718.340.408
Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà và tài sản trên đất	38.762.226.379	3.043.885.971	-	35.718.340.408
Giá trị còn lại	210.750.351.823	(3.012.385.971)	-	213.762.737.794
Giá trị quyền sử dụng đất	108.000.000.000	-	-	108.000.000.000
Nhà và tài sản trên đất	102.750.351.823	(3.012.385.971)	-	105.762.737.794

Bất động sản đầu tư đang hiện hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Tòa nhà cho thuê tại số 102 Nguyễn Xí	102.313.162.153	80.040.735.536	102.313.162.153	81.378.397.304
Tòa nhà cho thuê tại số 286-288 Nguyễn Xí	147.199.416.049	130.709.616.287	147.167.916.049	132.384.340.490
Cộng	249.512.578.202	210.750.351.823	249.481.078.202	213.762.737.794

Bất động sản đầu tư bao gồm: Tòa nhà Văn phòng cho thuê tại số 102 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa nhà Văn phòng cho thuê tại số 286-288 Nguyễn Xí, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	(Trình bày lại) Giá trị có thể thu hồi	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441
Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh (i)	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441	9.241.077.441
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	22.245.699.023	22.245.699.023	22.245.699.023	22.245.699.023
Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh (ii)	21.776.148.946	21.776.148.946	21.776.148.946	21.776.148.946
Dự án xây dựng cao ốc 414 (iii)	469.550.077	469.550.077	469.550.077	469.550.077
Cộng	31.486.776.464	31.486.776.464	31.486.776.464	31.486.776.464

(i) Là số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B của dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh.

(ii) Là số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Văn phòng Tổng Công ty của dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh.

(iii) Là số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 của dự án xây dựng cao ốc 414.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

13. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước

Khoản mục	30/06/2026				Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ		01/01/2026	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp trong kỳ	Số phải nộp	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	2.627.060.182	-	-	729.934.616	-	-	1.897.125.566
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.150.184.801	7.310.869	1.639.298.641	399.353.571	888.467.411	399.353.571	7.310.869	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	41.323.317	101.404.619	33.099.876	175.827.812	33.099.876	-	-
Thuế tài nguyên	142.865.940	-	-	-	-	142.865.940	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	980.301.960	-	1.712.328.362	-	292.311.036	-	439.715.366	-
Thuế khác	2.000.000	19.491.171	54.959	2.000.000	54.959	2.000.000	19.491.171	-
Cộng	2.275.352.701	2.695.185.539	3.453.086.581	577.319.387	2.086.595.834	2.000.000	2.363.642.972	19.491.171

Đơn vị tính: VND

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Các bên khác	53.472.012.310	57.559.554.301
Công ty cổ phần Sông Đà 3	1.388.486.635	2.521.438.284
Công ty TNHH Hòa Hiệp	1.565.898.411	1.571.134.176
Các nhà cung cấp khác	50.517.627.264	53.466.981.841
Bên liên quan	2.772.000	-
Công ty cổ phần Somo Gold	2.772.000	-
Cộng	53.474.784.310	57.559.554.301

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	561.850.712	561.850.712
Chi phí các công trình và chi phí khác	9.060.305.523	6.181.822.279
Cộng	9.622.156.235	6.743.672.991

16. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	27.653.461.265	28.341.336.239
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.548.242.394	1.552.253.451
Phải trả các hợp đồng giao khoán (i)	1.303.125.600	1.303.125.600
Nhận ký quỹ	322.000.000	356.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.480.093.271	25.129.957.188
Dài hạn	230.644.863.221	230.142.492.899
Nhận ký quỹ	8.086.414.300	7.584.043.978
Tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước (ii)	131.063.400.000	131.063.400.000
Công ty cổ phần Bluemarq Group (iii)	91.495.048.921	91.495.048.921
Cộng	258.298.324.486	258.483.829.138

(i) Phải trả các hợp đồng giao khoán là khoản tiền các cá nhân nhận giao khoán thi công xây lắp đã nộp để đảm bảo nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng nhận khoán.

(ii) Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước tương ứng của khu đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh (thuyết minh số V.9) đang được Tổng Công ty tạm ghi nhận theo quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và sẽ được tính toán lại nếu được giao đất chính thức của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện dự án phát triển khu nhà ở do Tổng Công ty làm chủ đầu tư.
Hiện tại, Tổng Công ty vẫn thuê và trả tiền thuê đất hàng năm theo Hợp đồng thuê đất số 3240/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 21/05/2014 được ký giữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty để sử dụng làm kho và xưởng sản xuất cho đến khi bàn giao đất để thực hiện dự án nhà ở.

(iii) Phải trả Công ty cổ phần Bluemarq Group là khoản tiền đặt cọc và tiền chi phí chung đang chờ xử lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án (đến thời điểm hiện nay hợp đồng này đã hết hạn) giữa Tổng Công ty và Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh (nay là Công ty cổ phần Bluemarq Group) để đầu tư, thực hiện Dự án Khu nhà ở tại Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

17. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	160.083.380.000	(2.740.000.000)	(6.750.000.000)	23.849.275.779	7.363.054.057	181.805.709.836
Lãi/(lỗ) năm trước	-	-	-	1.126.693.315	(94.133.404)	1.032.559.911
Giảm vốn năm trước	-	-	-	(117.941.252)	-	(117.941.252)
Số dư đầu năm nay	160.083.380.000	(2.740.000.000)	(6.750.000.000)	24.858.027.842	7.268.920.653	182.720.328.495
Lãi/(lỗ) năm nay	-	-	-	6.542.606.247	(70.081.132)	6.472.525.115
Giảm vốn năm nay	-	-	-	(56.606.000)	-	(56.606.000)
Số dư cuối kỳ	160.083.380.000	(2.740.000.000)	(6.750.000.000)	31.344.028.089	7.198.839.521	189.136.247.610

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Vốn góp của các cổ đông	160.083.380.000	100,0%	160.083.380.000	100,0%
Cộng	160.083.380.000	100,0%	160.083.380.000	100,0%

Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	160.083.380.000	160.083.380.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	160.083.380.000	160.083.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.008.338	16.008.338
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.008.338	16.008.338
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16.008.338	16.008.338
Số lượng cổ phiếu được mua lại	675.000	675.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	675.000	675.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.333.338	15.333.338
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.333.338	15.333.338
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành VND/cổ phiếu	10.000	10.000

18. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Ngoại tệ các loại	30/06/2026	01/01/2026
- Đô la Mỹ (USD)	-	12,78

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.484.007.247	22.896.287.605
Doanh thu hợp đồng xây dựng	5.912.209.259	(134.571.729)
Cộng	31.396.216.506	22.761.715.876

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ	16.222.311.425	14.788.948.411
Giá vốn hợp đồng xây dựng	5.513.112.034	(131.880.295)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(72.225.400)	-
Cộng	21.663.198.059	14.657.068.116

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng, tiền cho vay	533.347.506	59.988.612
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	19.540
Lãi bán các khoản đầu tư	2.800.000	300.000.000
Cộng	536.147.506	360.008.152

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền vay	-	2.804.077
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng đầu tư tài chính	(404.285.969)	5.443.709.420
Cộng	(404.285.969)	5.446.513.497

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí nhân viên	1.534.891.551	1.828.757.041
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(683.469.300)	(1.653.410.512)
Chi phí khác	2.152.550.805	3.837.280.443
Cộng	3.003.973.056	4.012.626.972

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thu nhập khác	1.427.142.341	259.791.933
Cộng	1.427.142.341	259.791.933

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí khác	970.209.134	290.615.530
Cộng	970.209.134	290.615.530

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.639.298.641	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.639.298.641	-

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	14.588.317	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	14.588.317	-

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.542.606.247	(951.695.631)
Trừ số trích thù lao Hội đồng quản trị	-	(56.606.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.542.606.247	(1.008.301.631)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.333.338	15.333.338
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	427	(66)
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	427	(66)

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận trong kỳ có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, khen thưởng người quản lý. Nếu Tổng Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, khen thưởng người quản lý cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu trong kỳ sẽ giảm đi tương ứng.

Số liệu lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích thù lao Hội đồng quản trị từ lợi nhuận sau thuế của năm 2025, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số được trình bày lại
Trừ số trích thù lao Hội đồng quản trị	-	(56.606.000)	(56.606.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(951.695.631)	(56.606.000)	(1.008.301.631)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(62)	(4)	(66)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(62)	(4)	(66)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	426.652.463	43.144.297
Chi phí nhân công	3.292.585.451	3.851.263.345
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.896.506.298	3.960.853.452
Chi phí dự phòng	(755.694.700)	(1.653.410.512)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.818.008.998	8.715.843.207
Chi phí khác bằng tiền	2.385.228.522	3.766.351.299
Cộng	23.063.287.032	18.684.045.088

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí đi vay phải trả nhưng chưa trả	561.850.712	561.850.712
Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn nhưng chưa thu	26.666.667	-
Cổ tức phải trả cho chủ sở hữu nhưng chưa trả	2.419.527.964	2.419.527.964

VIII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Nợ tiềm tàng

Tính đến ngày 30/06/2026, Tổng Công ty vẫn còn một số khoản nợ quá hạn chưa thanh toán và đang trong quá trình giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng kinh tế, trong đó Tổng Công ty có thể là nguyên đơn hoặc bị đơn tại Tòa án hoặc Trọng tài kinh tế. Những vấn đề này có thể dẫn đến phát sinh các khoản chi phí khác liên quan. Tuy nhiên, các khoản này chỉ được ghi nhận khi có đủ cơ sở đáng tin cậy và chắc chắn về sự suy giảm lợi ích kinh tế của Tổng Công ty, thông qua kết quả thương lượng hoặc phán quyết cuối cùng của Tòa án hoặc Trọng tài kinh tế.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Thông tin về các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc	Có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt
Công ty cổ phần Somo Gold	Có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt
Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bán hàng, dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc	80.849.388	97.465.750
Công ty cổ phần Somo Gold	176.476.460	179.713.663
Cộng	257.325.848	277.179.413

Mua hàng, dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Công ty cổ phần Somo Gold	256.807.689	153.738.200
Cộng	256.807.689	153.738.200

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

3. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Ông Nguyễn Anh Kiệt	Chủ tịch	-	132.128.299
Ông Nguyễn Đình Quyền	Chủ tịch	15.438.000	10.614.713
Ông Chu Quang Tuấn	Phó Chủ tịch, Phó Tổng Giám đốc	86.058.000	158.501.623
Ông Nguyễn Xuân Hoà	Thành viên, Tổng Giám đốc	230.058.000	167.592.532
Bà Phạm Thị Thuý Hằng	Thành viên	-	15.922.069
Cộng		331.554.000	484.759.236

Thu nhập của thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Bà Nguyễn Thuý Ngọc	Trưởng ban	-	84.337.287
Ông Giáp Thanh Minh	Thành viên	-	10.614.712
Bà Nguyễn Ngọc Mai Trinh	Thành viên	-	10.614.713
Cộng		-	105.566.712

Thu nhập của thành viên Ủy Ban kiểm toán

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Ông Vương Đức Thuận	Chủ tịch	10.292.000	-
Cộng		10.292.000	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Ông Lê Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	157.620.000	163.946.798
Ông Nguyễn Văn Thạc	Phó Tổng Giám đốc	-	133.810.435
Cộng		157.620.000	297.757.233

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Nhận ký quỹ

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc	-	30.000.000
Công ty cổ phần Somo Gold	50.000.000	50.000.000
Cộng	50.000.000	80.000.000

4. Báo cáo bộ phận**Theo lĩnh vực kinh doanh**

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Tổng Công ty tổ chức theo dõi các bộ phận kinh doanh dựa trên lĩnh vực kinh doanh bao gồm hoạt động xây dựng và hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	25.484.007.247	22.896.287.605
Hoạt động xây dựng, khác	5.912.209.259	(134.571.729)
Cộng	31.396.216.506	22.761.715.876

Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	16.222.311.425	14.788.948.411
Hoạt động xây dựng, khác	5.440.886.634	(131.880.295)
Cộng	21.663.198.059	14.657.068.116

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	9.261.695.822	8.107.339.194
Hoạt động xây dựng, khác	471.322.625	(2.691.434)
Cộng	9.733.018.447	8.104.647.760

Theo khu vực địa lý

Trong kỳ, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty đều phát sinh tại Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh,

Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất để so sánh với số liệu kỳ này.

Đơn vị tính: VND

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Chỉ tiêu	31/12/2025			31/12/2025
	Mã số	Số đã trình bày	Trình bày lại	Số được trình bày lại
Hàng tồn kho	141	12.105.424.197	(9.241.077.441)	2.864.346.756
Phải thu về cho vay dài hạn	215	1.440.000.000	(1.440.000.000)	-
Phải thu dài hạn khác	216	13.433.771.067	(13.433.771.067)	-
Phải thu dài hạn khác	215	-	14.873.771.067	14.873.771.067
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	-	9.241.077.441	9.241.077.441
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	2.419.527.964	2.419.527.964
Phải trả ngắn hạn khác	319	30.760.864.203	(30.760.864.203)	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	-	28.341.336.239	28.341.336.239

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Lê Thị Hoa



Nguyễn Thúy Ngọc



Nguyễn Xuân Hòa